

Bekanntmachung des Marktes Au i. d. Hallertau

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB;

33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 138 für das Gebiet „Sondergebiet Hopfen-Agri-Photovoltaik-Anlage bei Neuhub“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat des Marktes Au i. d. Hallertau hat in seiner Sitzung vom 13.01.2026 der vom Planungsbüro Stefan Joven, München, ausgearbeiteten vorläufigen Abwägung der Stellungnahmen zu den Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.01.2026 zugestimmt.

Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 138 für das „Sondergebiet Hopfen-Agri-Photovoltaik-Anlage bei Neuhub“ mit Begründung, Umweltbericht und allen auszulegenden Unterlagen wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 13.01.2026 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom Marktgemeinderat beschlossen. Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Hopfen-Agri-Photovoltaikanlage.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. (Flurnummern) 236, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 316/Teilfläche (Tfl.), 317, 319, 321/Tfl., 765, 766, 773 und 774 jeweils der Gemarkung Osseltshausen.

Die Vorhabenfläche liegt südlich des Ortsteiles Osseltshausen bei Neuhub und weist eine Größe von 258.000 m² (25,8 Hektar) auf; sie unterteilt sich planerisch in einen nördlichen und südlichen Teilgeltungsbereich, welche durch die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 34 „Gemeindegrenze-Holzjackl-Osseltshausen“ getrennt sind. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bauleitplangebiets werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze des nördlichen Teilgeltungsbereiches:

Grundstücke Fl. Nrn. 321/Tfl (nordwestliche Restfläche), 315, 251, 250, 153, 166, 157 und 144 der Gemarkung Osseltshausen

Östliche Grenze des nördlichen Teilgeltungsbereiches:

Gemeindeverbindungsstraße Nr. 34 „Gemeindegrenze-Holzjackl-Osseltshausen“ Fl. Nr. 160 der Gemarkung Osseltshausen

Südliche Grenze des nördlichen Teilgeltungsbereiches:

Gemeindeverbindungsstraße Nr. 34 „Gemeindegrenze-Holzjackl-Osseltshausen“ Fl. Nr. 160 der Gemarkung Osseltshausen sowie Grundstücke Fl. Nrn. 319/8 und 334/2 der Gemarkung Osseltshausen

Westliche Grenze des nördlichen Teilgeltungsbereiches:

Öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 139 „Bozenweg“ Fl. Nrn. 324 und 324/1 der Gemarkung Osseltshausen sowie Gemeindegrenze zum Markt Wolnzach

Nördliche Grenze des südlichen Teilgeltungsbereiches:

Gemeindeverbindungsstraße Nr. 34 „Gemeindegrenze-Holzjackl-Osseltshausen“ Fl. Nr. 160 der Gemarkung Osseltshausen sowie Grundstücke Fl. Nrn. 234 und 235 der Gemarkung Osseltshausen

Östliche Grenze des südlichen Teilgeltungsbereiches:

Grundstücke Fl. Nrn. 760, 771 und 764/2 der Gemarkung Osseltshausen

Südliche Grenze des südlichen Teilgeltungsbereiches:

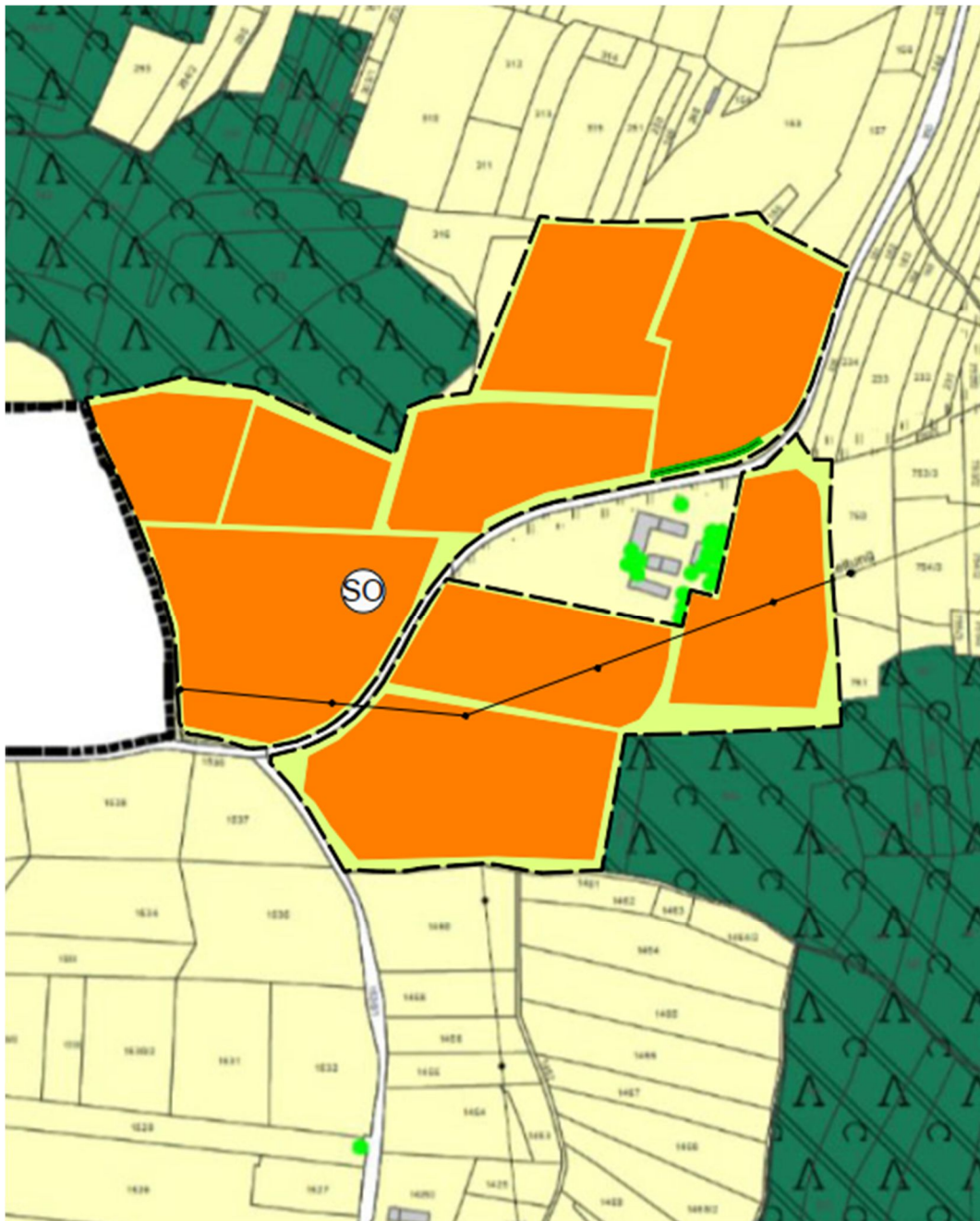
Grundstücke Fl. Nrn. 764 und 764 der Gemarkung Osseltshausen sowie die Gemarkungsgrenze zu der Gemarkung Hemhausen

Westliche Grenze des südlichen Teilgeltungsbereiches:

Gemeindeverbindungsstraße Nr. 34 „Gemeindegrenze-Holzjackl-Osseltshausen“ Fl. Nr. 160 der Gemarkung Osseltshausen sowie Gemeindeverbindungsstraße Nr. 35 „Holzhof-Holzjackl“ Fl. Nr. 1536/1 der Gemarkung Hemhausen

Die Grenzen des Plangebietes sind in den nachfolgenden unmaßstäblichen Entwürfen umrandet dargestellt und befinden sich innerhalb der gestrichelten Linien:

Entwurf 33. Änderung Flächennutzungsplan:



Entwurf vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 138:



Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und das vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 138 „Sondergebiet Hopfen-Agri-Photovoltaik-Anlage bei Neuhub“ jeweils mit der Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 13.01.2026 – sowie den nach Einschätzung des Marktes Au i. d. Hallertau wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen – wird in der Veröffentlichungsfrist

vom Dienstag, den 24.03.2026 bis einschließlich Freitag, 08.05.2026

im Internet veröffentlicht; die vorgenannten Dokumente sind auf der Internetseite des Marktes Au i. d. Hallertau (<https://markt-au.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung/>) unter der Rubrik „Bauen & Wirtschaft“ im Bereich „Bauleitplanung“ einsehbar.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
<u>Menschen</u>	Beschreibung und Bewertung des Naherholungspotenzials Beschreibung der Auswirkung auf die Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Aussagen zu Immissionen (Staub, Spritz- und Düngemittel) Aussagen zu Lärmimmissionen und Lichtimmissionen

<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>	Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzfachliche Bestands- und Eingriffsbewertung Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Empfehlung von Vermeidungsmaßnahmen Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
<u>Fläche und Boden</u>	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in das Schutzgut Fläche Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt Aussagen über Auswirkungen der verzinkten Fundamente
<u>Wasser</u>	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Wasserhaushalt Formulierung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes Aussagen zum Grundwasserstand und zum Grundwasserschutz
<u>Luft und Klima</u>	Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt und Frischluftbildung sowie das Lokal- und Kleinklima
<u>Landschaft und Erholung</u>	Beschreibung der Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild sowie Benennung von Maßnahmen zur Eingliederung in das Landschaftsbild, Untersuchung auf mögliche Blendwirkungen
<u>Kultur und sonstige Sachgüter</u>	Beschreibung der Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Aussagen zu Bau- und Bodendenkmälern
<u>Weitere Informationen</u>	Alternative Planungsmöglichkeiten Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkung

Gemäß § 3 Abs. 2. Satz 4 BauGB wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichung abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@rathaus-au.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. per Post oder per Fax) abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
4. Die im Internet veröffentlichten Unterlagen werden während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Bauamt des Marktes Au i. d. Hallertau, Untere Hauptstraße 1, 84072 Au i. d. Hallertau, Erdgeschoss, Raum 0.02, Büro Bauamtsleitung, während der Dienststunden (Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr sowie zusätzlich Donnerstag von 14 – 18 Uhr) ausgelegt.
5. Für die Flächennutzungsplanänderung gilt außerdem: Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite des Marktes Au i. d. Hallertau unter <https://markt-au.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung/> zugänglich.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen sind zudem über das Zentrale Internetportal des Freistaates Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> zugänglich.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Au i. d. Hallertau, 24.03.2026

Johann Sailer
Erster Bürgermeister

An der Amtstafel

Angeheftet am: 24.03.2026
Abgenommen am: 11.05.2026
Verkündbuch Nr.: 27/2026